

Drucksache:
0056/2020/BV

Datum:
18.02.2020

Federführung:
Dezernat II, Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Beteiligung:

Betreff:

**10 Punkte zur Umsetzung des Handlungsprogramms
Wohnen und Wohnraumbedarfsanalyse 2035**

Beschlussvorlage

Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.
Letzte Aktualisierung: 28. Juli 2020

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss	04.03.2020	Ö	() ja () nein () ohne	
Ausschuss für Soziales und Chancengleichheit	10.03.2020	Ö	() ja () nein () ohne	
Ausschuss für Soziales und Chancengleichheit	25.06.2020	Ö	() ja () nein () ohne	
Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss	01.07.2020	Ö	() ja () nein () ohne	
Gemeinderat	23.07.2020	Ö	() ja () nein () ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss und der Ausschuss für Soziales und Chancengleichheit empfehlen dem Gemeinderat

- die Ergebnisse der Wohnraumbedarfsanalyse Heidelberg 2035 zur Kenntnis zu nehmen und
- die 10 Punkte zur Umsetzung des Handlungsprogramms Wohnen als Grundlage für die Umsetzung von Maßnahmen zu beschließen.

Finanzielle Auswirkungen:

Bezeichnung:	Betrag in Euro:
Ausgaben / Gesamtkosten:	
• Wohnraumbedarfsanalyse Heidelberg 2035 (Kosten für Gutachter)	circa 50.000 Euro
Einnahmen:	
• keine	
Finanzierung:	
• Teilhaushalt des Amtes für Stadtentwicklung und Statistik aus Doppelhaushalt 2017/2018	25.000 Eur
• Teilhaushalt des Amtes für Stadtentwicklung und Statistik aus Doppelhaushalt 2019/2020	25.000 Eur
Folgekosten:	
• Die Folgekosten zur Umsetzung der Maßnahmen können noch nicht beziffert werden.	

Zusammenfassung der Begründung:

Mit dem Beschluss der „10 Punkte zur Umsetzung des Handlungsprogramms Wohnen“ werden Ziele formuliert und Maßnahmen auf den Weg gebracht, um den aktuellen wohnungspolitischen Herausforderungen der Stadt Heidelberg aktiv zu begegnen. Zum Stand der Umsetzung wird ein regelmäßiger Bericht erstellt. Mit der Vorlage wird auch der Antrag „Wohnungsmarktbeobachtung in Heidelberg im Hinblick auf Wohn- und Mietkostenbelastung“ (siehe 0015/2019/AN) der SPD vom 14.03.2019 behandelt.

Sitzung des Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschusses vom 04.03.2020

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschusses vom 04.03.2020

7.1 10 Punkte zur Umsetzung des Handlungsprogramms Wohnen und Wohnraumbedarfsanalyse 2035

Beschlussvorlage 0056/2020/BV

Erster Bürgermeister Odszuck erläutert den Sachverhalt anhand der Sitzungsvorlage und eröffnet anschließend die Aussprache.

Stadträtin Schwitzer stellt folgenden **Antrag zur Geschäftsordnung**:

Vertagung der Tagesordnungspunkte 7.1 („10 Punkte zur Umsetzung des Handlungsprogramms Wohnen und Wohnraumbedarfsanalyse 2035“) und 8 („Fortschreibung des Baulandmanagements 2020/Schaffung von gebundenem Wohnraum“) auf die Sitzung des Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschusses am 01.04.2020.

Stadträtin Schwitzer begründet den Antrag damit, dass die Unterlagen den Ausschussmitgliedern verspätet zugegangen seien, sodass eine Vorbereitung nicht mehr umfassend möglich war. Trotz des Vertagungsantrages sei es dennoch gewünscht, den zu diesem Tagesordnungspunkt vorgesehenen Vortrag zu hören.

Erster Bürgermeister Odszuck teilt mit, dass aufgrund des Geschäftsordnungsantrages von Stadträtin Schwitzer die Tagesordnungspunkte 7.1 (Drucksache 0056/2020/BV) und 8 Drucksache (0077/2020/BV) fortan gemeinsam abgehandelt werden sollen.

Frau Dr. Bloem, Leiterin des Amtes für Stadtentwicklung und Statistik, erläutert die 10 Punkte zur Umsetzung des Handlungsprogramms Wohnen anhand einer PowerPoint-Präsentation (Anlage 01 zur Drucksache 0056/2020/BV).

Weiter melden sich zu Wort:

Stadtrat Zieger, Stadtrat Föhr, Stadtrat Michelsburg

Folgende Fragen und Hauptaussagen werden vorgetragen:

- Seit dem Beschluss des Handlungsprogramms Wohnen vor drei Jahren sei die Thematik sowohl im Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss als auch im Gemeinderat nur wenig diskutiert worden, mit Ausnahme des wohnungspolitischen Konzepts des „Hospitals“.
- Die vorgeschlagenen Maßnahmen seien sehr vage und unkonkret.
- Im Maßnahmenkatalog seien die nach der Diskussion im Dialogforum Wohnen kontrovers gebliebenen Punkte nicht enthalten.
- Seien auch Zielsetzungen für Bestandsgebäude vorgesehen? Welche Möglichkeiten gebe es, diesbezüglich auf kommunaler Ebene zu agieren (zum Beispiel durch die Ausübung des Vorkaufsrechts)?
- Oftmals werde das Wohnen dadurch teurer, dass man in Heidelberg hohe Standards setze, zum Beispiel über hochwertige Außenanlagen, die sich dann auf die Mietpreise niederschlagen. Sei diese Problematik in dem Maßnahmenkatalog auch erfasst?

Erster Bürgermeister Odszuck und Frau Dr. Bloem, Leiterin des Amtes für Stadtentwicklung und Statistik, antworten:

- Der Maßnahmenkatalog sei im Dialogforum Wohnen konsensual abgestimmt worden. In der Beschlussvorlage werde auf Seite 3.6 deutlich darauf hingewiesen, wo es noch Konfliktthemen gebe.
- Sofern man sich auf den Ziel- und Maßnahmenkatalog verständige, könne nachfolgend eine Schwerpunktsetzung vorgenommen werden. Hierzu müsse aber ein politischer Dialog stattfinden.
- Es sei nicht sachgerecht, im Maßnahmenkatalog eine Quote für das ganze Stadtgebiet festzusetzen. Dies sei jeweils auf Quartiersebene zu entscheiden.
- Es gebe seitens der Kommunen kaum Möglichkeiten, auf Bestandswohnungen in Privatbesitz einzuwirken. Das in den Paragraphen 24 bis 26 des Baugesetzbuches (BauGB) geregelte Vorkaufsrecht gehe mit vielen Besonderheiten einher, sodass dieses oft nicht greife oder rechtlich ausgeübt werden dürfe.
- Über die durch den Gesetzgeber vorgegebene Mietpreisbremse habe die Stadt Heidelberg künftig ein neues Instrument an der Hand.
- Die zehn im Maßnahmenkatalog genannten Punkte stehen nebeneinander und gelten flächendeckend für ganz Heidelberg. Die Punkte stehen in keiner Konkurrenz zueinander.
- In Heidelberg sei es notwendig, sich auf bestimmte Haushalte zu konzentrieren, für die die Wohnungssuche mit besonderen Schwierigkeiten verbunden ist. Dies seien die Haushalte von (jungen) Familien, Starterhaushalte sowie Haushalte mit Senioren.
- Die Frage des günstigen Wohnens solle als integraler Bestandteil vor den energetischen Standards und anderen Gebäudestandards betrachtet werden. Dies sei im Maßnahmenkatalog enthalten, wenn auch nicht offenkundig.

Erster Bürgermeister Odszuck ruft anschließend den durch Stadträtin Schwitzer gestellten **Geschäftsordnungsantrag**

auf Vertagung der Tagesordnungspunkte 7.1 und 8 auf

und schlägt die Vertagung der beiden Tagesordnungspunkte vor.

Die Mitglieder des Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschusses sind mit dieser Vorgehensweise **einverstanden**.

gezeichnet

Jürgen Odszuck
Erster Bürgermeister

Ergebnis: vertagt

Sitzung des Ausschusses für Soziales und Chancengleichheit vom 10.03.2020

Ergebnis: vor Eintritt in die Tagesordnung abgesetzt

Sitzung des Ausschusses für Soziales und Chancengleichheit vom 25.06.2020

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Soziales und Chancengleichheit vom 25.06.2020

5.1 10 Punkte zur Umsetzung des Handlungsprogramms Wohnen und Wohnraumbedarfsanalyse 2035 Beschlussvorlage 0056/2020/BV

Bürgermeister Dr. Gerner bittet einfürend darum, die Diskussion auf die sozialpolitischen Aspekte zu beschränken, die weitere Diskussion erfolge im Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss am 01.07.2020.

Im Anschluss wird der als Tischvorlage verteilte **Sachantrag** der SPD-Fraktion behandelt (Anlage 03 zur Drucksache 0056/2020/BV):

Für die in Kapitel 2 der Begründung der Beschlussvorlage genannten 10 Punkte zur Umsetzung des Handlungsprogramms Wohnen beantragt die SPD-Fraktion die folgenden Änderungen (Änderungen rot markiert):

1. Punkt 2.1. ergänzen: [...] Im Sinne der Vielfalt bedürfen Starterhaushalte, Haushalte mit Kindern (**insbesondere Alleinerziehende**), **Menschen mit geringem Einkommen (sozialer Wohnungsbau)**, Senioren sowie **Menschen mit Behinderungen** einer besonderen Unterstützung. [...]
2. Punkt 2.4. ergänzen: [...] a) die Entwicklung von finanziell attraktiven Wohnungsangeboten (Preis, Ausstattung, Lage, Größe, **Barrierefreiheit**) für Senioren, die in großen Mietwohnungen leben, [...]
3. Punkt 2.5. am Ende ergänzen: [...] Fortschreibung des Baulandmanagements, **e) ein Monitoring der Zielerfüllung der Schaffung barrierefreien Wohnraums, bei welchem auch die unterschiedlichen Preissegmente berücksichtigt werden**
4. Punkt 2.9 ergänzen: [...] b) das Einbeziehen **des Beirates für Menschen mit Behinderungen, der Fachstelle Barrierefreies Planen, Bauen, Wohnen des Amtes für Baurecht und Denkmalschutz** sowie externer Akteure in den Diskussionsprozess bei relevanten wohnungspolitischen Entscheidungen [...]

Für das Dialogforum Wohnen, welches in Kapitel 3 der Begründung der Beschlussvorlage beschrieben ist, beantragen wir folgende Änderung:

1. [...] Das Dialogforum ist eine von der Stadt Heidelberg 2018 initiierte Gesprächsplattform, bei der sich alle mit dem Wohnen in Heidelberg befassten Akteure, die Verwaltung (**hier insbesondere die Fachstelle Barrierefreies Planen, Bauen, Wohnen des Amtes für Baurecht und Denkmalschutz**), **dem Beirat für Menschen mit Behinderungen** und der Gemeinderat regelmäßig zu aktuellen wohnungspolitischen Themen austauschen.

In der folgenden Diskussion melden sich zu Wort:

Stadtrat Emer, Stadtrat Cofie-Nunoo, Stadträtin Kiziltas, Stadträtin Marggraf, Stadträtin Ilgner, beratendes Mitglied Schmidt-Rohr, Stadträtin Stolz

Die Diskussion hat folgenden Inhalt:

Stadtrat Emer erläutert den Sachantrag der SPD-Fraktion. Die Bedarfe von Menschen mit Behinderungen müssten besondere Berücksichtigung finden.

Nach ausführlicher Diskussion stellt Bürgermeister Dr. Gerner den nachfolgenden modifizierten **Antrag** der SPD-Fraktion auf Ergänzung der in der Beschlussvorlage genannten 10 Punkte zur Umsetzung des Handlungsprogramms Wohnen zur Abstimmung (**Änderungen fett**):

2.1. Vielfältiges Wohnungsangebot für alle

[...] Im Sinne der Vielfalt bedürfen Starterhaushalte, Haushalte mit Kindern, Senioren **so wie Menschen mit Behinderungen** einer besonderen Unterstützung. [...]

2.3 Miet- und Eigentumswohnungen für Haushalte mit Kindern

Das Angebot an Wohnungen für Haushalte mit Kindern (**insbesondere Alleinerziehende**) soll im Miet- und Eigentumssegment erhöht werden. [...]

2.4. Verbesserung der Wohnsituation von Senioren

[...] a) die Entwicklung von finanziell attraktiven Wohnungsangeboten (Preis, Ausstattung, Lage, Größe, **Barrierefreiheit**) für Senioren, die in großen Mietwohnungen leben, [...]

2.5. Einsatz kommunaler Steuerungsinstrumente

[...] **e) ein Monitoring der Zielerfüllung der Schaffung barrierefreien Wohnraums, bei welchem auch die unterschiedlichen Preissegmente berücksichtigt werden**

2.9 Enge Zusammenarbeit der Wohnungsmarktakteure für ein vielfältiges Wohnraumangebot

[...] b) das Einbeziehen **des Beirates von Menschen mit Behinderungen, der Fachstelle Barrierefreies Planen, Bauen, Wohnen des Amtes für Baurecht und Denkmalschutz** sowie externer Akteure in den Diskussionsprozess bei relevanten wohnungspolitischen Entscheidungen [...]

3. Baustein Dialogforum Wohnen

[...] Das Dialogforum ist eine von der Stadt Heidelberg 2018 initiierte Gesprächsplattform, bei der sich alle mit dem Wohnen in Heidelberg befassten Akteure, die Verwaltung (**hier insbesondere die Fachstelle Barrierefreies Planen, Bauen, Wohnen des Amtes für Baurecht und Denkmalschutz**), **der Beirat von Menschen mit Behinderungen** und der Gemeinderat regelmäßig zu aktuellen wohnungspolitischen Themen austauschen.

Abstimmungsergebnis: beschlossen mit 12:01:01 Stimmen

Stadtrat Cofie-Nunoo stellt ergänzend den **Antrag**, Ziffer 2.4 der Beschlussvorlage um einen Punkt d) wie folgt zu ergänzen (**Änderungen fett**):

Die Verbesserung der Wohnsituation von Senioren soll durch bedarfsgerechte und finanziell attraktive Wohnungsangebote in ihrem angestammten Umfeld erreicht werden. Als Maßnahmen sind vorgesehen: a) die Entwicklung von finanziell attraktiven Wohnungsangeboten (Preis, Ausstattung, Lage, Größe) für Senioren, die in großen Mietwohnungen leben, b) die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Wohnungsbau in unmittelbarer Umgebung der bisherigen Wohnung oder im Wohnungsbestand, c) die Prüfung der Einrichtung einer Wohnungstauschbörse für Miet- und Eigentumswohnungen, **d) Entwicklung von Wohn- und Betreuungskonzepten auch unter Berücksichtigung von sorgenden Gemeinschaften.**

Bürgermeister Dr. Gerner stellt auch diesen Antrag zur Abstimmung.

Abstimmungsergebnis: beschlossen mit 13:00:01 Stimmen

Der **Antrag** von Stadträtin Kiziltas zu Ziffer 2.8, jährlich 800 neue Wohnungen, davon 400 für mittlere und geringe Einkommen, zu schaffen und den Anteil der der GGH gehörenden Mietwohnungen mittel- bis langfristig auf 30 % zu steigern, soll im Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss erneut thematisiert werden, da dies die „Strategie 2025“ der GGH aus dem Jahr 2013 betrifft.

Stadträtin Stolz bittet um Erläuterung, warum der Einwohnerantrag in der heutigen Sitzung keine Berücksichtigung findet. Die Verwaltung führt aus, dass der Antrag noch nicht formal gestellt wurde. Eine Behandlung in der heutigen Sitzung ist deshalb nicht möglich.

Abschließend stellt Bürgermeister Dr. Gerner den Beschlussvorschlag der Verwaltung mit den oben beschriebenen Änderungen zur Abstimmung:

Beschlussempfehlung des Ausschusses für Soziales und Chancengleichheit (Änderungen fett):

Der Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss und der Ausschuss für Soziales und Chancengleichheit empfehlen dem Gemeinderat

- *die Ergebnisse der Wohnraumbedarfsanalyse Heidelberg 2035 zur Kenntnis zu nehmen und*
- *die 10 Punkte zur Umsetzung des Handlungsprogramms Wohnen als Grundlage für die Umsetzung von Maßnahmen **mit den oben beschriebenen Ergänzungen der Anträge** zu beschließen.*

Abstimmungsergebnis: beschlossen mit 12:01:01 Stimmen

gezeichnet
Dr. Joachim Gerner
Bürgermeister

Ergebnis: mehrheitlich beschlossen mit Änderungen

Sitzung des Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschusses vom 01.07.2020

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschusses vom 01.07.2020

4.1 10 Punkte zur Umsetzung des Handlungsprogramms Wohnen und Wohnraumbedarfsanalyse 2035

Beschlussvorlage 0056/2020/BV

Als Tischvorlage liegen die Sachanträge der SPD-Fraktion (Anlagen 03 und 04 zur Drucksache 0056/2020/BV) sowie der Sachantrag von Herrn Stadtrat Zieger (DIE LINKE; Anlage 05 zur Drucksache 0056/2020/BV) vor.

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner führt in den Sachverhalt ein und eröffnet die Aussprache.

Stadtrat Zieger stellt den als Tischvorlage vorliegenden **Sachantrag** (Anlage 05 zur Drucksache 0056/2020/BV) und begründet diesen:

Ergänzungsantrag zum Punkt 8b:

Das Ziel besteht darin, dass die GGH (Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg) ihren Wohnungsbestand an preisgünstigen und geförderten Wohnungen mittel- und langfristig deutlich erhöht.

Stadtrat Zieger führt aus, dass unter Punkt 8 der 10 Punkte zur Umsetzung des Handlungsprogramms Wohnen die Stärkung der GGH (Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg) als Garant für bezahlbaren Wohnraum genannt sei. Es sei beschrieben, dass die GGH ihren Wohnungsbestand an preisgünstigen geförderten Wohnungen erhalte, es Neubauten geben werde und auch die Eigenkapitalkraft der GGH gestärkt werden solle. Unter Punkt 8 solle ergänzt werden, dass der Bestand an geförderten und preisgünstigen Wohnungen nicht nur erhalten bleibe, sondern auch perspektivisch deutlich erhöht werde. Wenn Sozialquoten beschlossen würden, seien diese immer mit einer Bindungsfrist verknüpft, was bedeute, dass nach Ablauf der Bindung diese Wohnungen wegfallen. Sofern die städtische Wohnungsbaugesellschaft gestärkt werde, gäbe es dieses Problem nicht und man könne Wohnungen dauerhaft im preisgünstigen und geförderten Bereich halten.

Zur Historie des sozialen Wohnungsbaus erläutert Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner, dass in Deutschland vor einigen Jahren der gesamte soziale Wohnungsbau zusammengebrochen sei, da es keine Förderung des Bundes gegeben habe. Einige Städte, darunter Heidelberg, erachteten jedoch den Aufbau von Liegenschaften als wichtig. Es wurde versucht, Bündnisse mit den sozialen Wohnungsbauträgern zu schließen, was in Heidelberg erreicht werden konnte. Es seien fast 400 Millionen Euro an Investitionsmitteln zur Verfügung gestellt worden, um das Modell, das jetzt in Heidelberg in der Südstadt existiere, umzusetzen (70 Prozent bezahlbarer Wohnraum). Jedoch sei Voraussetzung gewesen, dass die Stadt den Wohnungsbauträgern die Gebäude so kostengünstig wie möglich zur Verfügung stelle, da das Modell ansonsten nicht umsetzbar gewesen wäre. Es könne nicht davon ausgegangen werden, dass das genannte Modell, das zwischenzeitlich sogar bundesweit zu einem Vorzeigemodell avanciert sei, einfach kopiert werden könne und mit Leichtigkeit neue Träger gefunden werden können.

Stadtrat Emer stellt für die SPD-Fraktion den als Tischvorlage vorliegenden **Sachantrag** (Anlage 04 zur Drucksache 0056/2020/BV) und begründet diesen:

Das 10-Punkte-Programm zur Umsetzung des Handlungsprogramms Wohnen ist um eine Erhaltungssatzung zum Milieuschutz in den einzelnen Stadtteilen an den folgenden Stellen zu ergänzen:

1. **Punkt 2.5 der Beschlussvorlage** ist um folgende Punkte (**fett und kursiv markiert**) zu ergänzen

[...] Schwellenhaushalten **und**, c) [...], **d) das Verbot von Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen, e) das Vorkaufsrecht der Stadt für Gebiete mit einer Erhaltungssatzung zum Milieuschutz und f) die Abwendung des städtischen Vorkaufsrechtes durch potenzielle Käufer*innen für eine Immobilie, wenn diese erklären, dass sie kein Mieteigentum in Wohnraum umwandeln, Luxussanierungen unterlassen, den Mietpreis dauerhaft auf der Höhe des Mietspiegels begrenzen und keine Eigenbedarfskündigungen gegen wohngeldberechtigte Mietparteien aussprechen.**

2. **Punkt 2.8** ist folgendermaßen am Ende des Abschnitts zu ergänzen

[...] **Durch eine Stadtanleihe stellen Bürger*innen der Stadt Heidelberg das nötige Kapital zur Verfügung, um das Vorkaufsrecht umzusetzen. Hierfür soll es einen angemessenen Zins geben.**

Hinsichtlich der Wohnraumbedarfsanalyse 2035 wird beantragt:

1. Die Verwaltung wird gebeten, eine Mietkostenbelastungsanalyse auf Basis der Bestandsmieten (brutto-warm) vorzunehmen und die Ergebnisse nachträglich in die Evaluation der Wohnraumbedarfsanalyse 2035 einfließen zu lassen.

Stadtrat Emer teilt mit, dass der als Tischvorlage vorliegende Sachantrag (Anlage 03 zur Drucksache 0056/2020/BV) bereits in der Sitzung des Ausschusses für Soziales und Chancengleichheit (ASC) am 25.06.2020 durch die SPD-Fraktion eingebracht und beschlossen worden sei. Der Beschlussvorschlag der Verwaltung sei insgesamt um bestimmte Sozialaspekte erweitert worden und er hoffe, dass dies auch heute eine Mehrheit finde. Zum soeben gestellten Antrag (Anlage 04 zur Drucksache 0056/2020/BV) führt Stadtrat Emer aus, dass es für dringend erforderlich gehalten werde, dass diese Präzisierungen in das Handlungsprogramm Wohnen mit aufgenommen werden, um auf den Wohnungsmarkt in Heidelberg im Sinne der Verstetigung von preiswertem und bezahlbarem Wohnraum einwirken zu können.

Erster Bürgermeister Odszuck antwortet, dass die durch den ASC am 25.06.2020 erarbeitete Beschlussempfehlung konsensfähig sei und in allen Punkten mitgetragen werden könne. Ein Verbot der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen, wie im Antrag der SPD-Fraktion (Anlage 04 zur Drucksache 0056/2020/BV) aufgeführt, könne jedoch nicht pauschal für das ganze Stadtgebiet beschlossen werden. Die im Antrag vorgeschlagenen Instrumente müssten erst einer eingehenden, auch rechtlichen, Prüfung unterzogen werden. Eine Milieuschutzsatzung könne nicht über das ganze Stadtgebiet erstreckt werden, hier sei vorab ein ganz klar festgesetztes schützenswertes Milieu zu definieren. Es werde hinsichtlich der unter Punkt 1 d) und e) gemachten Ausführungen darum gebeten, diese als Prüfauftrag umzuwandeln. Zu Punkt 1. f) erklärt Erster Bürgermeister Odszuck, dass es sich hierbei um einen Eingriff in das grundrechtlich geschützte Eigentum handle, weshalb hierüber ohne Prüfung vorab auch kein Beschluss gefasst werden könne. Die SPD-Fraktion wage sich mit ihrem Antrag an Instrumente heran, bei denen die Schwelle, diese überhaupt nutzen zu dürfen, sehr hoch sei. Deshalb müsse man genau prüfen, inwieweit dies für Heidelberg überhaupt (rechtlich) in Frage komme.

Stadtrat Emer stimmt der Umwandlung der Punkte 1 und 2 des Sachantrages der SPD-Fraktion (Anlage 04 zur Drucksache 0056/2020/BV) als Prüfauftrag zu. Die Ergebnisse sollen als Informationsvorlage vorgelegt werden.

Der letzte Punkt des Antrages der SPD-Fraktion (Anlage 04 zur Drucksache 0056/2020/BV / Beantragung zur Wohnraumbedarfsanalyse 2035) wird nicht weiter diskutiert und auch nicht abgestimmt.

Herr Mandalka, Mitglied des Beirats von Menschen mit Behinderungen (BMB), erläutert, dass der Antrag der SPD-Fraktion (Anlage 03 zur Drucksache 0056/2020/BV) aus der Stellungnahme des BMB, die in Zusammenarbeit mit der kommunalen Behindertenbeauftragten und dem Arbeitskreis Barrierefrei (AKB) verfasst worden sei, resultiere. In Bezug auf Punkt 2.9 stelle sich für ihn die Frage, ob auch die kommunale Behindertenbeauftragte mit in das Diskussionsforum Wohnen aufgenommen werde? Zusätzlich sei wünschenswert, mehr über die Bestandszahlen von barrierefreien Wohnungen zu erfahren, auch in Bezug auf das Monitoring, da laut des durch Quaestio erstellten Gutachtens hierzu keine konkreten Zahlen vorliegen. Nach Aussage der Wohnraumbedarfsanalyse gebe es kein abschließend beurteiltes Zahlenmaterial, sodass ein Weg gefunden werden müsse, um an tragbare Zahlen zu kommen.

Es melden sich zu Wort:

Stadtrat Zieger, Stadtrat Emer, Stadträtin Schwitzer, Stadtrat Kutsch

Folgende Fragen und Hauptaussagen werden vorgetragen:

- Das Thema Wohnen sei ein zentrales Zukunftsthema für die Stadt Heidelberg.
- Das Handlungsprogramm Wohnen sei wichtig, um sozial gemischte Quartiere zu schaffen. Dies sei Ziel und Herausforderung des Handelns von Verwaltung und Gemeinderat.
- In Heidelberg sei die Situation auf dem Wohnungsmarkt sehr differenziert.
- In Heidelberg sei es problematisch, dass man bei der Wohnungssuche oft keine Wohnung finde beziehungsweise nur Wohnungen zu nicht erschwinglichen Preisen verfügbar seien.
- Es sei in der Realität sehr schwierig, immer passgenau und zum richtigen Zeitpunkt wie auch genau für die richtige Zielperson eine geeignete Wohnung zur Verfügung zu haben.
- Der Gemeinderat habe die wichtige Aufgabe, Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen zu schaffen. Hierbei dürfen auch die Menschen mit mittlerem Einkommen nicht aus dem Blick geraten und es müssen auch für sie entsprechende Angebote geschaffen werden.
- Die Mietpreisbremse zeige kaum Wirkung, da die Mieten in Heidelberg oft doppelt so hoch lägen, wie im Mietspiegel angegeben. Hierin seien die Angebotsmieten mit durchschnittlich zwölf Euro pro Quadratmeter ausgewiesen, was für mittlere und kleine Einkommen nicht erschwinglich sei.
- Die Stadt solle keine Subventionen ausgeben, um damit hohe Mieten zu fördern. Hier sei zum Beispiel die Subvention von vier Euro pro Quadratmeter für Wohnungen in der Bahnstadt zu nennen.
- In dem vorgelegten 10-Punkte-Programm habe man sich unter anderem auf sogenannte Starterhaushalte, Studierende und junge Familien spezialisiert, die alle erhebliche Probleme hätten, eine geeignete Wohnung zu finden.
- Das 10-Punkte-Programm zur Umsetzung des Handlungsprogramms Wohnen sei von seiner Analyse her sehr gut, jedoch bedürfe es noch einer Konkretisierung der Zielstellungen.
- Es sei der Presse zu entnehmen, dass heute ein Einwohner-Antrag zu diesem Thema bei der Stadtverwaltung eingereicht worden sei, der sich mit der Quantifizierung

und der Umsetzung des 10-Punkte-Programms in Form von messbaren Zielen beschäftigen.

- Es werde um Prüfung gebeten, inwieweit die Punkte, die im eingereichten Einwohnerantrag vorgetragen worden seien, in das Papier des 10-Punkte-Programms mit aufgenommen werden können. Diesbezüglich werde um Stellungnahme bis zur nächsten Gemeinderatssitzung (23.07.2020) gebeten.
- In Sachen Handlungsprogramm Wohnen sei es ebenso wichtig, auch im Sinne des Klimaschutzaktionsplanes mitzudenken, sodass dies auch aus dem Papier heraus wahrgenommen werden könne.
- Man sei davon ausgegangen, dass das Thema Barrierefreiheit ganz selbstverständlich bei den Planungen mitberücksichtigt werde.
- Es sei ein großes Anliegen, ein fortlaufendes Monitoring mit allen Akteuren, die in der Stadt Heidelberg auf dem Sektor „Barrierefreies Wohnen“ aktiv sind umzusetzen, da es hier ab und an zu Divergenzen komme.

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner und Erster Bürgermeister Odszuck antworten:

- Es sei das Ziel, dass die städtische Wohnungsbaugesellschaft deutlich mehr Wohnungen aufbaue, jedoch müsse dies für die Gesellschaft auch machbar und finanziell leistbar sein.
- Die Stadt könne nicht komplett die Leistungen übernehmen, die Private mit ihrem Geld erbringen. Deshalb müsse das, was diese erbringen, mit einer guten Quote an bezahlbarem Wohnraum vereint werden.
- Seitens der Verwaltung werde der zum Einwohnerantrag vorgetragene Prüfauftrag erfolgen.
- Es sei kaum möglich, belastbare Zahlen zum vorhandenen barrierefreien Wohnraum zu erhalten. Deshalb könne man lediglich Quoten festsetzen in der Hoffnung, dass diese den gewünschten Erfolg bringen.
- In der Praxis sei es oftmals so, dass fertiggestellte barrierefreie Wohnungen auch an Personen, die darauf nicht angewiesen seien, vergeben werden, wenn zum Zeitpunkt der Fertigstellung kein entsprechender Bedarf vorliege, Dies könne dann aber auch bedeuten, dass später eingehende Anfragen nach barrierefreiem Wohnraum auf eine Warteliste gesetzt werden müssen. Deshalb müsste man nach dieser Logik eigentlich nur barrierefreie Wohnungen bauen, was jedoch im Widerspruch zu dem Bedürfnis nach kostengünstigem Bauen stünde.
- Kostengünstiges Bauen hänge nicht nur mit dem Eurobetrag pro Quadratmeter zusammen, sondern auch mit der Quadratmeterzahl insgesamt (Multiplikator).

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner lässt anschließend über den **Sachantrag** von Herrn Stadtrat Zieger (Anlage 05 zur Drucksache 0056/2020/BV) abstimmen:

Ergänzungsantrag zum Punkt 8b:

Das Ziel besteht darin, dass die GGH (Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg) ihren Wohnungsbestand an preisgünstigen und geförderten Wohnungen mittel- und langfristig deutlich erhöht.

Abstimmungsergebnis: beschlossen mit 16:01:00 Stimmen

Anschließend stellt Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner den Beschlussvorschlag der Verwaltung mit den oben beschriebenen Änderungen wie auch unter Maßgabe des Beschlusses des ASC vom 25.06.2020 zur Abstimmung.

Abstimmungsergebnis: mehrheitlich beschlossen

Beschlussempfehlung des Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschusses (Änderungen fett):

Der Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat

- *die Ergebnisse der Wohnraumbedarfsanalyse 2035 zur Kenntnis zu nehmen und*
- *die 10 Punkte zur Umsetzung des Handlungsprogramms Wohnen als Grundlage für die Umsetzung von Maßnahmen **mit folgenden Ergänzungen (Ergänzungen fett und unterstrichen dargestellt)** zu beschließen:*

2.1. Vielfältiges Wohnungsangebot für alle

[...] Im Sinne der Vielfalt bedürfen Starterhaushalte, Haushalte mit Kindern, Senioren sowie Menschen mit Behinderungen einer besonderen Unterstützung. [...]

2.3 Miet- und Eigentumswohnungen für Haushalte mit Kindern

Das Angebot an Wohnungen für Haushalte mit Kindern (insbesondere Alleinerziehende) soll im Miet- und Eigentumssegment erhöht werden. [...]

2.4. Verbesserung der Wohnsituation von Senioren

[...] a) die Entwicklung von finanziell attraktiven Wohnungsangeboten (Preis, Ausstattung, Lage, Größe, Barrierefreiheit) für Senioren, die in großen Mietwohnungen leben, b) die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Wohnungsbau in unmittelbarer Umgebung der bisherigen Wohnung oder im Wohnungsbestand, c) die Prüfung der Einrichtung einer Wohnungstauschbörse für Miet- und Eigentumswohnungen, d) Entwicklung von Wohn- und Betreuungskonzepten auch unter Berücksichtigung von sorghenden Gemeinschaften.

2.5. Einsatz kommunaler Steuerungsinstrumente

[...] e) ein Monitoring der Zielerfüllung der Schaffung barrierefreien Wohnraums, bei welchem auch die unterschiedlichen Preissegmente berücksichtigt werden

2.8 Stärkung der GGH als Garant für bezahlbaren Wohnraum

Ein wichtiger Aspekt sind die Unterstützung und Stärkung der GGH zur Umsetzung ihrer gesellschaftsvertraglichen Aufgaben sowie ihrer in der GGH-Strategie 2025 festgelegten Zielsetzungen. Die Umsetzung beinhaltet a) den langfristigen Erhalt des preisgünstigen gebundenen Wohnraums v.a. für untere Einkommen und die energetische Sanierung des Wohnungsbestands, b) den Wohnungsneubau v.a. für Haushalte mit mittleren und unteren Einkommen, das Ziel besteht darin, dass die GGH (Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg) ihren Wohnungsbestand an preisgünstigen und geförderten Wohnungen mittel- und langfristig deutlich erhöht, c) die Stärkung der Kapitalkraft der GGH. [...]

2.9 Enge Zusammenarbeit der Wohnungsmarktakteure für ein vielfältiges Wohnraumangebot

[...] b) das Einbeziehen des Beirates von Menschen mit Behinderungen, der Fachstelle Barrierefreies Planen, Bauen, Wohnen des Amtes für Baurecht und Denkmalschutz sowie externer Akteure in den Diskussionsprozess bei relevanten wohnungspolitischen Entscheidungen [...]

3. Baustein Dialogforum Wohnen

[...] Das Dialogforum ist eine von der Stadt Heidelberg 2018 initiierte Gesprächsplattform, bei der sich alle mit dem Wohnen in Heidelberg befassten Akteure, die Verwaltung (hier insbesondere die Fachstelle Barrierefreies Planen, Bauen, Wohnen des Amtes für Baurecht und Denkmalschutz), der Beirat von Menschen mit Behinderungen und der Gemeinderat regelmäßig zu aktuellen wohnungspolitischen Themen austauschen.

Außerdem ergehen folgende Arbeitsaufträge:

- **Prüfung inwieweit die Punkte, die im eingereichten Einwohnerantrag vorge-tragen wurden, in das Papier des 10-Punkte-Programms mit aufgenommen werden können und Vorlage einer Stellungnahme bis zur nächsten Gemein-deratssitzung am 23.07.2020.**
- **Es wird geprüft, ob das 10 Punkte-Programm zur Umsetzung des Hand-lungsprogramms Wohnen zu einem späteren Zeitpunkt um eine Erhaltungs-satzung zum Milieuschutz in den einzelnen Stadtteilen an den folgenden Stellen ergänzt werden kann:**
 1. **Prüfung der Ergänzung von Punkt 2.5 der Beschlussvorlage um fol-gende Punkte (fett und unterstrichen markiert):**

[...] Schwellenhaushalten ~~und~~ c) [...], d) das Verbot von Umwandlun-gen von Miet- in Eigentumswohnungen, e) das Vorkaufsrecht der Stadt für Gebiete mit einer Erhaltungssatzung zum Milieuschutz und f) die Abwendung des städtischen Vorkaufsrechtes durch potenzielle Käufer*innen für eine Immobilie, wenn diese erklären, dass sie kein Mieteigentum in Wohnraum umwandeln, Luxussanierungen unterlas-sen, den Mietpreis dauerhaft auf der Höhe des Mietspiegels begrenzen und keine Eigenbedarfskündigungen gegen wohngeldberechtigte Mietparteien aussprechen.

2. **Prüfung, ob Punkt 2.8 am Ende des Abschnitts folgendermaßen er-gänzt werden kann:**

[...] Durch eine Stadtanleihe stellen Bürger*innen der Stadt Heidelberg das nötige Kapital zur Verfügung, um das Vorkaufsrecht umzusetzen. Hierfür soll es einen angemessenen Zins geben.

gezeichnet
Prof. Dr. Eckart Würzner
Oberbürgermeister

Ergebnis: Zustimmung zur Beschlussempfehlung mit Änderung und Ar-beitsauftrag

Sitzung des Gemeinderates vom 23.07.2020

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 23.07.2020

16.1 10 Punkte zur Umsetzung des Handlungsprogramms Wohnen und Wohnraumbedarfsanalyse 2035 Beschlussvorlage 0056/2020/BV

Die Tagesordnungspunkte 15 und 16 werden zusammen aufgerufen und behandelt (siehe TOP 15).

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner ruft die Beschlussempfehlung des Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss vom 01.07.2020 zur Abstimmung auf.

Beschluss des Gemeinderates (Änderungen **fett** dargestellt):

Der Gemeinderat nimmt die Ergebnisse der Wohnraumbedarfsanalyse 2035 zur Kenntnis und beschließt

- *die 10 Punkte zur Umsetzung des Handlungsprogramms Wohnen als Grundlage für die Umsetzung von Maßnahmen **mit folgenden Ergänzungen (Ergänzungen fett und unterstrichen dargestellt)**:*

2.1. Vielfältiges Wohnungsangebot für alle

[...] Im Sinne der Vielfalt bedürfen Starterhaushalte, Haushalte mit Kindern, Senioren sowie Menschen mit Behinderungen einer besonderen Unterstützung. [...]

2.3 Miet- und Eigentumswohnungen für Haushalte mit Kindern

Das Angebot an Wohnungen für Haushalte mit Kindern (insbesondere Alleinerziehende) soll im Miet- und Eigentumssegment erhöht werden. [...]

2.4. Verbesserung der Wohnsituation von Senioren

[...] a) die Entwicklung von finanziell attraktiven Wohnungsangeboten (Preis, Ausstattung, Lage, Größe, Barrierefreiheit) für Senioren, die in großen Mietwohnungen leben, b) die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Wohnungsbau in unmittelbarer Umgebung der bisherigen Wohnung oder im Wohnungsbestand, c) die Prüfung der Einrichtung einer Wohnungstauschbörse für Miet- und Eigentumswohnungen, d) Entwicklung von Wohn- und Betreuungskonzepten auch unter Berücksichtigung von sorgenden Gemeinschaften.

2.5. Einsatz kommunaler Steuerungsinstrumente

[...] e) ein Monitoring der Zielerfüllung der Schaffung barrierefreien Wohnraums, bei welchem auch die unterschiedlichen Preissegmente berücksichtigt werden

2.8 Stärkung der GGH als Garant für bezahlbaren Wohnraum

Ein wichtiger Aspekt sind die Unterstützung und Stärkung der GGH zur Umsetzung ihrer gesellschaftsvertraglichen Aufgaben sowie ihrer in der GGH-Strategie 2025 festgelegten Zielsetzungen. Die Umsetzung beinhaltet a) den langfristigen Erhalt des preisgünstigen gebundenen Wohnraums v.a. für untere Einkommen und die energetische Sanierung des Wohnungsbestands, b) den Wohnungsneubau v.a. für Haushalte mit mittleren und unteren Einkommen, das Ziel besteht darin, dass die GGH (Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg) ihren Wohnungsbestand an preisgünstigen und geförderten Wohnungen mittel- und langfristig deutlich erhöht, c) die Stärkung der Kapitalkraft der GGH. [...]

2.9 Enge Zusammenarbeit der Wohnungsmarktakeure für ein vielfältiges Wohnraumangebot

[...] b) das Einbeziehen des Beirates von Menschen mit Behinderungen, der Fachstelle Barrierefreies Planen, Bauen, Wohnen des Amtes für Baurecht und Denkmalschutz sowie externer Akteure in den Diskussionsprozess bei relevanten wohnungspolitischen Entscheidungen [...]

3. Baustein Dialogforum Wohnen

[...] Das Dialogforum ist eine von der Stadt Heidelberg 2018 initiierte Gesprächsplattform, bei der sich alle mit dem Wohnen in Heidelberg befassten Akteure, die Verwaltung (hier insbesondere die Fachstelle Barrierefreies Planen, Bauen, Wohnen des Amtes für Baurecht und Denkmalschutz), der Beirat von Menschen mit Behinderungen und der Gemeinderat regelmäßig zu aktuellen wohnungspolitischen Themen austauschen.

Außerdem ergehen folgende Arbeitsaufträge:

- Es wird geprüft, ob das 10 Punkte-Programm zur Umsetzung des Handlungsprogramms Wohnen zu einem späteren Zeitpunkt um eine Erhaltungssatzung zum Milieuschutz in den einzelnen Stadtteilen an den folgenden Stellen ergänzt werden kann:

1. Prüfung der Ergänzung von Punkt 2.5 der Beschlussvorlage um folgende Punkte (fett und unterstrichen markiert):

[...] Schwellenhaushalten und, c) [...], d) das Verbot von Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen, e) das Vorkaufsrecht der Stadt für Gebiete mit einer Erhaltungssatzung zum Milieuschutz und f) die Abwendung des städtischen Vorkaufsrechtes durch potenzielle Käufer*innen für eine Immobilie, wenn diese erklären, dass sie kein Mieteigentum in Wohnraum umwandeln, Luxussanierungen unterlassen, den Mietpreis dauerhaft auf der Höhe des Mietspiegels begrenzen und keine Eigenbedarfskündigungen gegen wohngeldberechtigte Mietparteien aussprechen.

2. *Prüfung, ob Punkt 2.8 am Ende des Abschnitts folgendermaßen ergänzt werden kann:*

*[...] Durch eine Stadtanleihe stellen Bürger*innen der Stadt Heidelberg das nötige Kapital zur Verfügung, um das Vorkaufsrecht umzusetzen. Hierfür soll es einen angemessenen Zins geben.*

gezeichnet

Prof. Dr. Eckart Würzner
Oberbürgermeister

Ergebnis: beschlossen mit Änderung und Arbeitsauftrag an die Verwaltung
Nein 2 Enthaltung 5

Begründung:

Die Attraktivität Heidelbergs spiegelt sich in hohen Wohnkosten wider, die sich am Mietwohnungs- und am Wohneigentumsmarkt sowie in den Grundstückspreisen niederschlagen. Die Stadt Heidelberg versucht dieser Entwicklung aktiv zu begegnen. Im Gegensatz zu vielen Städten mit angespannten Wohnungsmärkten verfügt Heidelberg noch über Flächenreserven im Innenbereich. Durch die laufende Aufsiedlung der Bahnstadt und die Konversionsvorhaben sowie auf weiteren Flächen im Stadtgebiet ist die Stadt Heidelberg zusammen mit ihren Partnern in der Lage, die Umsetzung ihrer wohnungspolitischen Ziele im Sinne der Schaffung und des Erhalts einer vielfältigen Bevölkerung aktiv zu verfolgen.

Die Wohnraumbedarfsanalyse Heidelberg 2035 (siehe Anlage 02) dient der wohnungspolitischen Standortbestimmung sowie als Grundlage für die Erarbeitung von Maßnahmen. Die in den „10 Punkten zur Umsetzung des Handlungsprogramms Wohnen“ (siehe Kapitel 2) gebündelten Ziele und Maßnahmen stellen die zusammengeführten Erkenntnisse und Schlussfolgerungen der aktuellen Untersuchungen dar, zu denen auch die Heidelberg-Studie Wohnen 2018 (siehe Drucksache 0089/2019/IV), die Bevölkerungsvorausberechnung 2018-2035 (siehe Drucksache 0049/2019/IV) sowie der Wanderungsbericht (siehe Drucksache 0050/2019/IV) gehören.

1. Wohnraumbedarfsanalyse Heidelberg 2035

Das Ziel der Wohnraumbedarfsanalyse Heidelberg 2035 ist die Schaffung einer validen Informationsgrundlage für die unterschiedlichen mit dem Wohnen befassten Akteure in Heidelberg. Die vom Büro Quaestio aus Bonn erstellte Wohnraumbedarfsanalyse 2035 knüpft inhaltlich an die 2013 erstellte Analyse an und schreibt diese bis 2035 fort.

Mit der wachsenden Einwohnerzahl in Heidelberg geht eine Vervielfachung der Lebensstile und der Wohnbedürfnisse der Haushalte einher. Ausgangspunkt der Untersuchung sind daher Nachfragegruppen, die sich bezogen auf das Alter sowie die Haushaltsform (mit / ohne Kinder) unterscheiden. Die Analyse des Mobilitätsverhaltens der unterschiedlichen Haushalte zeigt, dass die Dynamik von wenigen Gruppen dominiert wird. Beim Zuzug sind das vor allem Starterhaushalte der 18-29-jährigen (junge Erwachsene in Ausbildung, Studium oder Beruf). Der Fortzug insbesondere ins Umland wird durch die Gruppe der 30-44-jährigen geprägt. Insbesondere Familien mit Kindern haben Schwierigkeiten, sich am Wohnungsmarkt mit einer geeigneten Wohnung zu versorgen. Darüber hinaus gibt es ganz unterschiedliche Standortpräferenzen in Heidelberg: Haushalte ohne Kinder wohnen eher in zentralen Lagen während Haushalte mit Kindern eher am Stadtrand zu finden sind.

Neben dem Wanderungsgeschehen und der Umlandwanderung wurde auf regionaler Ebene ein Vergleich des Wohnungsangebots vorgenommen. Dabei zeigt sich eine strukturelle Ähnlichkeit der angrenzenden Gemeinden mit der Stadt Heidelberg: je näher diese an Heidelberg liegen und je größer sie sind, desto ausgeprägter sind die wohnungsmarktstrukturellen Ähnlichkeiten mit Heidelberg.

Die Analyse der Preise für Wohnen und ihre Entwicklung 2013-2017 verdeutlicht, dass die zu erwartenden Preissteigerungen je nach Wohnungsmarktsegment unterschiedlich ausfallen. Die höchste Steigerung ist im Segment der Eigentumswohnungen im Wiederverkauf (circa 30 Prozent) zu verzeichnen, während die geringste Steigerung im Betrachtungszeitraum aufgrund des bereits hohen Kaufpreisniveaus bei Neubauwohnungen (rund 3 Prozent) liegt.

Der Zugang zu bezahlbarem Wohnraum ist inzwischen auch für mittlere Einkommensgruppen ein Thema, da auch Teile dieser Gruppe Schwierigkeiten haben, sich in Heidelberg angemessen mit Wohnraum zu versorgen. Zum besseren Verständnis werden wichtige Fachbegriffe wie „Bezahlbarkeit“ im Rahmen der Studie thematisiert und definiert. Bezahlbarkeit wird demnach als eine Relation aus Haushaltsnettoeinkommen und der Bruttowarmmiete verstanden. Die für Bezahlbarkeit maßgeblichen Haushalte mit unteren und mittleren Einkommen werden in Abhängigkeit der Haushaltsgröße anhand des Verhältnisses zum jeweiligen rechnerischen Heidelberger Durchschnittseinkommen ermittelt. Beträgt das Einkommen 60 bzw. 80 Prozent des Heidelberger Durchschnitts handelt es sich um untere Einkommensgruppen. Bei Haushaltseinkommen von 100 oder 120 Prozent des entsprechenden Durchschnittseinkommens spricht man von Haushalten mittleren Einkommens.

Die Anzahl der Heidelberger Haushalte mit unteren und mittleren Einkommen kann anhand der verfügbaren Daten nicht verlässlich ermittelt werden. Stattdessen wird das Angebot an bezahlbarem Wohnraum in Abhängigkeit der Haushaltsgröße und bezogen auf eine Mietbelastung von 30 oder 40 Prozent des Nettoeinkommens auf der Basis von Wohnungsinseraten und den Beständen der Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz (GGH) modellhaft ermittelt. Bei den inserierten Angebotsmieten, die nur einen Teil des Wohnungsangebots ausmachen, gilt, je höher das Haushaltseinkommen ausfällt, desto größer ist rechnerisch das Angebot an bezahlbarem Wohnraum. Das verfügbare bezahlbare Angebot ist im Wohnungsbestand größer als im Neubausegment und hat zwischen 2015 und 2017 insgesamt nur geringfügig abgenommen. Untere Einkommensgruppen müssen rechnerisch bei den inserierten Angebotsmieten eine höhere Mietbelastung als 30 Prozent in Kauf nehmen.

Die GGH-Bestände sind auf untere und mittlere Einkommensgruppen ausgerichtet. Die Wohnungsbestände sind daher rechnerisch für mittlere Einkommensgruppen zu 100 Prozent und für untere Einkommensgruppen zu großen Teilen bezahlbar. Allerdings stehen geförderte Wohnungen aufgrund der Einkommensgrenzen vor allem unteren Einkommensgruppen zur Verfügung. Haushalte, deren Einkommen über den Obergrenzen der Landeswohnraumförderung im geförderten Neubau liegt, können sich nur über den freien Markt versorgen und müssen daher eine deutlich höhere Mietbelastung in Kauf nehmen. Dies betrifft neben Familien auch Studierende, die als besonders mobile Gruppe häufig auf die teureren Angebotsmieten zurückgreifen müssen. Auch der Erwerb von Wohnraum, der für mittlere Einkommensgruppen (Schwellenhaushalte) ein Thema ist, stellt diese Haushalte insbesondere im Neubausegment vor große finanzielle Herausforderungen.

Bei der Entwicklung der Bestände an gebundenem Wohnraum und geförderten Haushalten kann mit Blick auf 2035 von einer Trendwende gesprochen werden. Die Gesamtzahl an gefördertem Wohnraum und Haushalten steigt – ohne die Berücksichtigung des neuen Stadtteils Patrick Henry Village (PHV) – von rund 5.400 (2017) auf über 6.000 Einheiten an, da mehr gebundene Wohnungen gebaut oder Haushalte gefördert werden als Bindungen auslaufen. Darin enthalten ist der Neubau von über 1.000 geförderten belegungs- und preisgebundenen Wohnungen. Diese Zahl wird sich bis 2035 noch weiter erhöhen, da PHV in dieser Rechnung noch nicht enthalten ist und die Aktivitäten der GGH außerhalb der Südstadt und Hospital bisher nur bis 2023 berücksichtigt sind. Diese positive Entwicklung wird begünstigt durch veränderte Rahmenbedingungen, welche durch die Neuregelungen der Landeswohnraumförderung seit 2015 gegeben sind.

Die im Baulandprogramm 2017-2021 verankerten Wohnungsbauflächen (siehe Drucksache 0354/2017/BV) bilden den Kern der Neubautätigkeit und dienen als Grundlage für die Bevölkerungsvorausberechnung 2035. Die Haushaltsentwicklung, welche die Gesamtnachfrage nach Wohnungen darstellt, folgt der Bevölkerungszahl. Das im Rahmen der Modellrechnung bis 2035 ermittelte mögliche Neubauvolumen ergibt eine Zunahme um 16 Prozent oder um rund 13.000 Haushalte. Die Entwicklung der Nachfragegruppen, welche einer besonderen Unterstützung bedürfen, beträgt bei Starterhaushalten +3.400, bei Senioren +3.800 und bei Familien +1.800. Sofern sich die Entwicklungsbedingungen nicht grundlegend verändern, wird ein Großteil des Wohnungsneubaus auf den Geschosswohnungsbau und dabei auf das Mietsegment entfallen. Sowohl die Wohnungsgrößen als auch die Preisstrukturen müssen aufgrund der unterschiedlichen Anforderungen der Nachfragegruppen stark ausdifferenziert werden.

2. 10 Punkte zur Umsetzung des Handlungsprogramms Wohnen

Das von der Verwaltung unter Einbeziehung des Dialogforums erarbeitete Maßnahmenpaket gliedert sich in 10 thematische Punkte, welche als eine Zusammenführung der Erkenntnisse und der Schlussfolgerungen der aktuellen Untersuchungen zu verstehen sind. Die Maßnahmen beziehen sich auf adäquate Zielsetzungen und zeigen auf, wie die Stadt Heidelberg die Wohnungsbauoffensive und das Handlungsprogramm Wohnen aktiv umsetzen.

Folgende „10 Punkte zur Umsetzung des Handlungsprogramms Wohnen“ bilden die Grundlage für die Umsetzung von Maßnahmen zur Schaffung von Wohnraum:

2.1. Vielfältiges Wohnungsangebot für alle

Die Stadt Heidelberg setzt sich für ein vielfältiges Wohnungsangebot für alle ein, das den finanziellen Möglichkeiten insbesondere von Haushalten mit mittleren und unteren Einkommen Rechnung trägt. Im Sinne der Vielfalt bedürfen Starterhaushalte, Haushalte mit Kindern und Senioren einer besonderen Unterstützung. Als Maßnahmen sind experimentelle Modellvorhaben zu folgenden Themen vorgesehen: a) Mischung von Wohnen und Arbeiten im Quartier, b) gemeinschaftliches Wohnen (zum Beispiel Mehrgenerationenwohnen), c) flächensparender und klimagerechter Wohnungsbau, d) betreutes Wohnen, e) kostengünstiges Bauen, f) barrierefreies Wohnen sowie g) Werks- oder Mitarbeiterwohnungen. Zur Umsetzung der Modellvorhaben wird die Stadt Heidelberg die erforderlichen gesetzlichen und finanziellen Rahmenbedingungen schaffen oder – soweit diese nicht in ihrem Zuständigkeitsbereich liegen – sich dafür einsetzen.

2.2 Angebotserweiterung für Starterhaushalte

Das Wohnungsangebot für Starterhaushalte (Studierende, Auszubildende) soll erweitert werden. Als Maßnahmen sind vorgesehen: a) Erhöhung der Wohnungszahl für Starterhaushalte unter Berücksichtigung ihrer unterschiedlichen Wohnbedürfnisse, b) Ausbau der Zusammenarbeit mit Partnern, die kostengünstigen und flexibel nutzbaren Wohnraum bauen und vermieten. Dazu gehört die Kooperation zwischen unterschiedlichen Vorhabenträgern im Sinne der Mischung studentischen und allgemeinen Wohnens. Hinzu kommen ferner c) Anreize für Vermieter, kostengünstigen Wohnraum für Starterhaushalte anzubieten.

2.3 Miet- und Eigentumswohnungen für Haushalte mit Kindern

Das Angebot an Wohnungen für Haushalte mit Kindern soll im Miet- und Eigentumssegment erhöht werden. Ziel ist es, die Perspektiven für diese Gruppe in Heidelberg zu bleiben zu verbessern. Als Maßnahmen sind vorgesehen: a) die Erhöhung des Angebots an bezahlbarem, fami-

liengerechtem Wohnraum (mind. 4 Zimmer), b) die Stärkung der Eigentumsbildung von Schwellenhaushalten und c) die Initiierung von Modellvorhaben für Haushalte mit Kindern in Bezug auf kostengünstiges Bauen sowie der Einsatz flächeneffizienter und flexibler Wohn- und Gebäudetypen.

2.4 Verbesserung der Wohnsituation von Senioren

Die Verbesserung der Wohnsituation von Senioren soll durch bedarfsgerechte und finanziell attraktive Wohnungsangebote in ihrem angestammten Umfeld erreicht werden. Als Maßnahmen sind vorgesehen: a) die Entwicklung von finanziell attraktiven Wohnungsangeboten (Preis, Ausstattung, Lage, Größe) für Senioren, die in großen Mietwohnungen leben, b) die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Wohnungsbau in unmittelbarer Umgebung der bisherigen Wohnung oder im Wohnungsbestand, c) die Prüfung der Einrichtung einer Wohnungstauschbörse für Miet- und Eigentumswohnungen.

2.5 Einsatz kommunaler Steuerungsinstrumente

Die wohnungspolitischen Steuerungsinstrumente sollen gezielt zur Schaffung von Wohnraum genutzt und verbindlich verankert werden. Zudem sollen sie regelmäßig aktualisiert werden (Fortschreibung). Als Maßnahmen sind vorgesehen: a) die Erstellung wohnungspolitischer Konzepte mit Angaben zu Nachfragegruppen und Wohnungsteilmärkten bei der Schaffung neuen Baurechts im Quartiersmaßstab, b) ein Monitoring der Zielerfüllung des Handlungsprogramms Wohnen, die Fortschreibung des Baulandprogramms 2021-25 sowie die Prüfung eines Monitoring für bezahlbares Wohnen, c) die Fortschreibung des Baulandmanagements, d) die Nutzung kommunaler Bauvorschriften und gesetzlicher Vorgaben zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum beispielsweise durch die Anpassung des Stellplatzschlüssels oder durch die Änderung von Bebauungsplänen.

2.6 Aktive Liegenschaftspolitik

Ziel ist die Fortführung und Intensivierung der gemeinwohlorientierten Liegenschaftspolitik für eine langfristige Sicherung von Vielfalt, Mischung und der Bezahlbarkeit des Wohnungsangebots in Heidelberg. Als Maßnahmen sind vorgesehen: a) die bevorzugte Vergabe von Grundstücken an Vorhabenträger, welche die langfristige Sicherung bezahlbaren Wohnraums gewährleisten (zum Beispiel GGH, Wohnungsgenossenschaften, gemeinschaftliche Wohnprojekte, Träger studentischen Wohnens), b) Weiterentwicklung der Vergabekriterien für Grundstücke bei Konzeptvergaben und Erbbaurechten an Nachfragegruppen oder Vorhabenträger, die im Sinne der kommunalen Ziele Wohnraum schaffen, c) die Beteiligung privater Vorhabenträger an der Schaffung bezahlbaren Wohnraums über städtebauliche Verträge im Rahmen des Baulandmanagements, d) der gezielte Ankauf von Grundstücken durch die Stadt, e) die strategische Ausrichtung der Liegenschaftspolitik, um erforderliche Bauflächen mittel- bis langfristig zu sichern.

2.7 Innenentwicklung: Wohnungsneubau im Siedlungsbestand

Viele kleine Bauvorhaben im Siedlungsbestand bieten insbesondere in Stadtteilen mit geringen Neubaupotenzialen die Chance, gezielt ergänzende Angebote im Wohnungsneubau zu schaffen. Die Steigerung des Wohnungsangebots soll mit einer Verbesserung des Wohnumfelds einhergehen (doppelte Innenentwicklung). Als Maßnahmen sind vorgesehen: a) die Bebauung von Brachen oder Baulücken, die Nutzung von Bestandsgebäuden für zusätzlichen Wohnraum sowie die Umnutzung von Verkehrsflächen, b) die Förderung der Schaffung zusätzlichen Wohnraums mit Bindung im Siedlungsbestand, c) die gleichzeitige Berücksichtigung der Schaffung zusätzlichen Wohnraums und der Qualifizierung des Freiraums durch die Aufwertung

von Grünflächen im Zuge des Wohnungsneubaus, d) die Anpassung der Bebauungspläne für Aufstockung und Dachgeschossausbau, e) der Ersatzneubau (Abriss, Neubau).

2.8 Stärkung der GGH als Garant für bezahlbaren Wohnraum

Ein wichtiger Aspekt sind die Unterstützung und Stärkung der GGH zur Umsetzung ihrer gesellschaftsvertraglichen Aufgaben sowie ihrer in der GGH-Strategie 2025 festgelegten Zielsetzungen. Die Umsetzung beinhaltet a) den langfristigen Erhalt des preisgünstigen gebundenen Wohnraums v.a. für untere Einkommen und die energetische Sanierung des Wohnungsbestands, b) den Wohnungsneubau v.a. für Haushalte mit mittleren und unteren Einkommen, c) die Stärkung der Kapitalkraft der GGH. Die derzeit gültige „Strategie 2025“ der GGH aus dem Jahr 2013 (Drucksache 0345/2013/BV) soll 2020 fortgeschrieben werden.

2.9 Enge Zusammenarbeit der Wohnungsmarktakteure für ein vielfältiges Wohnraumangebot

Die Heidelberger Wohnungsmarktakteure leisten gemeinsam einen Beitrag zur Umsetzung konkreter Wohnungsbaumaßnahmen im Sinne eines vielfältigen Wohnungsangebots für alle. Als Maßnahmen sind vorgesehen: a) die Erörterung konkreter Fragen und ein regelmäßiger Austausch aller Akteure sowie ein gegenseitiges Kennenlernen im Rahmen des Dialogforums Wohnen, b) das Einbeziehen externer Akteure in den Diskussionsprozess bei relevanten wohnungspolitischen Entscheidungen wie zum Beispiel konkrete Beiträge der Unternehmen zu wohnungspolitischen Zielsetzungen der Stadt oder die Berücksichtigung einzelner Gruppen wie privater (Klein)Eigentümer. Hinzu kommt c) die gemeinsame Erörterung guter Beispiele (Best Practice) wie die integrierte Betrachtung von Wohnen und Klimaschutz.

2.10 Initiativen in Region sowie auf Landes- und Bundesebene

Heidelberg nutzt die Wohnraumallianz des Landes Baden-Württemberg und die Wohnraumoffensive des Bundes aktiv und arbeitet eng mit den regionalen Partnern zur Schaffung von bedarfsgerechtem Wohnraum zusammen. Als Maßnahmen sind vorgesehen a) die Intensivierung der Zusammenarbeit mit den Umlandgemeinden innerhalb des Nachbarschaftsverbands Heidelberg/Mannheim und der Region Rhein-Neckar (VRRN) beispielsweise durch ein regionales Baulandprogramm oder die Umsetzung von Modellprojekten für eine integrierte Betrachtung von Wohnen, Infrastruktur und Verkehr und die Entwicklung von Kooperations- und Finanzierungsmodellen im Rahmen der Zusammenarbeit, b) die Mitwirkung an der Sicherung der Landesfördermittel nach 2021 im Rahmen des Städtetags, c) die Nutzung des angekündigten Landeswohnraumförderungsprogramms für Kommunen zum Grundstückskauf, d) die Unterstützung der nationalen Gesetzesinitiativen zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums im Rahmen der Innenentwicklung sowie der Einsatz für eine gemeinwohlorientierte Liegenschaftspolitik der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben und e) die Prüfung von Maßnahmen zur Reduzierung der Fehlbelegung auf Landes- und Kommunalebene.

3. Baustein Dialogforum

Eine erfolgreiche Umsetzung der Maßnahmen bedarf der engen Zusammenarbeit der Stadt Heidelberg und aller Wohnungsmarktakteure, um das passende Wohnungsangebot für die weiter wachsende Stadt Heidelberg und sich ändernde Ansprüche an den Wohnungsbau bereit zu stellen. Das Dialogforum ist eine von der Stadt Heidelberg 2018 initiierte Gesprächsplattform, bei der sich alle mit dem Wohnen in Heidelberg befassten Akteure, die Verwaltung und der Gemeinderat regelmäßig zu aktuellen wohnungspolitischen Themen austauschen.

Die aus den Untersuchungen abgeleiteten Ziele und Maßnahmen zur Umsetzung des Handlungsprogramms Wohnen wurden im Vorfeld (28.01.2020) durch die Akteure des Dialogforum Wohnens kommentiert und ergänzt. Im Ergebnis zeigte sich hinsichtlich der Ziele eine breite Zustimmung. Dabei gab es keine Widersprüche und es waren keine größeren Ergänzungen erforderlich. Auf der Maßnahmenebene gab es Anregungen, die den bestehenden Maßnahmenkatalog sinnvoll ergänzt und geschärft haben und entsprechend eingearbeitet wurden. Kontrovers geblieben sind a) bei Punkt 6 die Frage, ob Erbbaurechte generell oder nach Einzelfallprüfung vergeben werden sollen sowie b) bei Punkt 8 die Frage, ob es im Vorgriff auf die in diesem Jahr fortzuschreibende GGH-Strategie zum jetzigen Zeitpunkt sinnvoll ist, konkrete quantitative Zielvorgaben festzulegen.

Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen

Die Belange des Beirates von Menschen mit Behinderungen wurden in die Untersuchung der Wohnraumbedarfsanalyse einbezogen.

Prüfung der Nachhaltigkeit der Maßnahme in Bezug auf die Ziele des Stadtentwicklungsplanes / der Lokalen Agenda Heidelberg

1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

Nummer/n: (Codierung)	+ / - berührt:	Ziel/e:
WO1	+	Wohnraum für alle, 8-10.000 Wohnungen mehr Ziel/e:
WO2	+	Preiswerten Wohnraum sichern und schaffen, Konzentration auf den preisgünstigen Mietwohnungsmarkt Ziel/e:
WO4	+	Verdrängungsprozesse verhindern Ziel/e:
QU2	+	Investitionen fördern, die einen gleichermaßen sozialen, ökonomischen und ökologischen Nutzen haben. Begründung: Die 10 Punkte zur Umsetzung des Handlungsprogramms Wohnen tragen wesentlich zum Erreichen der wohnungspolitischen Ziele der Stadt Heidelberg insbesondere für den Erhalt der Vielfalt und der Schaffung von Wohnraum für untere und mittlere Einkommensgruppen bei.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine

gezeichnet
Prof. Dr. Eckart Würzner

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Präsentation
02	Wohnraumbedarfsanalyse Heidelberg 2035 (Gutachten Quaestio)
03	Sachantrag der SPD-Fraktion vom 24.06.2020 (Tischvorlage in der Sitzung des Ausschusses für Soziales und Chancengleichheit am 25.06.2020 sowie Tischvorlage in der Sitzung des Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschusses am 01.07.2020)
04	Sachantrag der SPD-Fraktion vom 29.06.2020 (Tischvorlage in der Sitzung des Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschusses am 01.07.2020)
05	Sachantrag der Fraktion DIE LINKE vom 01.07.2020 (Tischvorlage in der Sitzung des Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschusses am 01.07.2020)